


**Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова**

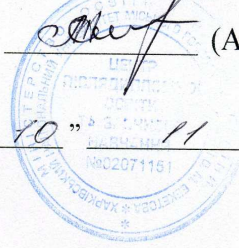
Кафедра Економіки підприємств міського господарства

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Директор Центру ПО та ЗН

 (Ачкасов А.Є.)

“ 10 ” 11 2014 року





РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

галузь знань 0305 Економіка і підприємництво
спеціальності 7.03050401 Економіка підприємства
центр післядипломної освіти та заочного навчання

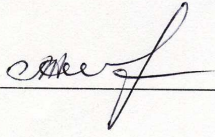
2014–2015 навчальний рік

Робоча програма навчальної дисципліни «Управління нерухомістю» для студентів за спеціальністю 7.03050401 – «Економіка підприємства».

Розробники: Соловйова О.Є., к. е. н., доц., доц. кафедри ЕПМГ 
Соловйов О. В., к. е. н., доц., проф. кафедри економіки підприємств,
бізнес-адміністрування та регіонального розвитку 

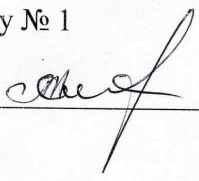
Робочу програму схвалено **на засіданні** кафедри Економіки підприємств міського господарства

Протокол від “29” серпня 2014 року № 1


Завідувач кафедри  (А.Є.Ачкасов)

Робочу програму схвалено **на засіданні випускової** кафедри Економіки підприємств міського господарства

Протокол від “29” серпня 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри  (А.Є.Ачкасов)

Програма відповідає формі Робочої програми навчальної дисципліни, що затверджена Наказом по ХНУМГ ім. О.М. Бекетова від 24 лютого 2014 р. №46-01.

Методист НМВ  ( “ 10 ”  2014 р.

© ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2014 рік

© О.Є. Соловйова, О.В. Соловйов, 2014 рік

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників ↓↓↓	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів 2.0	варіативна	Рік (роки) підготовки	
		-	5-й
		Семестр	
		-	10-й
Загальна кількість годин – 72	Галузь знань 0305 – Економіка і підприємництво	Лекції*:	
Модулів – 1		-	6 год.
		Практичні, семінарські*:	
Змістових модулів (ЗМ) – 2		-	4 год.
		Лабораторні*:	
		-	-
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – ... самостійної роботи студента – ...	Спеціальність: 7.03050401 – Економіка підприємства	Самостійна робота*:	
Індивідуальне (науково-дослідне) завдання (ІЗ) Розрахунково-графічне завдання «Оціночна діяльність та кредитування нерухомості»		-	62 год.
		Індивідуальні завдання:	
		-	27 год.
		Вид контролю:	
		-	залік

Питома вага кількості аудиторних годин в загальному обсязі дисципліни становить: для заочної форми навчання – 14 %.

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета: формування теоретичних і практичних знань щодо формування уявлень про тенденції становлення, функціонування і розвитку ринку нерухомості, його особливості у сучасній економіці, опанування основами ефективного управління нерухомістю.

Завдання: з'ясування сутності і особливостей нерухомості як товару, специфіки власності на нерухомість; розкриття суті, особливостей та механізму функціонування ринку нерухомості, його ролі і функцій у господарстві; вивчення стану та перспектив розвитку окремих секторів ринку нерухомості, зокрема ринків землі та житлової і не житлової нерухомості; опанування методологічними основами, методами й прийомами оцінки нерухомості; з'ясування сутності, видів і механізмів іпотечного кредитування як одного із основних способів фінансування нерухомості.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати :

- законодавче забезпечення у сфері управління нерухомістю;
- ролі, значення та вплив нерухомого майна на економічний та соціальний розвиток суспільства;
- види і характеристики нерухомості;
- законодавство, що визначає права власності на нерухомість;
- правові основи операцій з нерухомістю;
- види угод з нерухомістю;
- систему і порядок державної реєстрації правочинів з нерухомістю;
- ринок, що забезпечує проведення операцій за видами нерухомості та їх учасників;
- особливості оцінки окремих об'єктів нерухомості;
- порядок розрахунку потенційного, ефективного та чистого доходу від використання нерухомості;

вміти :

- використовувати методи і прийоми оцінки нерухомості;
- реалізувати навички практичних рішень з проблем іпотечного кредитування;
- управляти інвестиціями в нерухомості;
- оцінювати нерухомість методом витрат;
- оцінювати нерухомість методом порівняння ринкових продажів;
- оцінювати нерухомість методом капіталізації доходу;

мати компетентності:

- чіткого уявлення особливості кожного виду нерухомості як об'єкту управління;
- у визначенні методів з проведенням оцінки нерухомості;
- у визначенні привабливості об'єктів нерухомості щодо інвестування в проекти їх розвитку;

- проводити необхідні розрахунки щодо оптимізації прийнятих рішень;
- у здійсненні державної реєстрації прав на конкретний об'єкт нерухомості;
- у визначенні прибутковості (витрат) від операцій з нерухомістю та їх оптимізація;
- у порядку збору інформації та проведення аналізу основних методів оцінки нерухомості;
- в системі управління нерухомим майном;
- в прийнятті і реалізації управлінсько-економічних рішень.

3. Програма навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні

Тема 1. Загальні положення про право власності

Зміст права власності. Суб'єкти права власності. Право виключної власності народу України, право приватної, державної, комунальної власності. Право інтелектуальної власності. Підстави виникнення і припинення права власності. Право спільної власності. Право власника житлового будинку та квартири. Право власності на землю.

Тема 2. Управління майном

Договір управління майном. Предмет договору управління майном. Установник управління майном. Управитель майна. Строк управління майном. Право управителя.

Відповідальність управителя. Припинення договору управління майном.

Тема 3. Право власності на житло

Житлове право України: поняття й предмет його правового регулювання. Житлове законодавство України, загальна характеристика. Житловий Кодекс України. Житловий фонд України та його види. Право громадян на житло і форми його реалізації.

Тема 4. Право користування чужим майном

Договір найму(оренди) житла. Договір ренти. Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном. Право володіння. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Змістовий модуль 2. Операції з нерухомістю в Україні

Тема 5. Основні положення та визначення економіки нерухомості

Поняття, види нерухомості. Основні характеристики нерухомості. Кондомініуми. Підприємство як майновий комплекс.

Тема 6. Управління ринком нерухомості

Класифікація ринків нерухомості. Основні характеристики ринку нерухомості. Особливості ринку нерухомості. Основні цілі управління ринку нерухомості. Функції ринку нерухомості. Державне регулювання ринку нерухомості.

Тема 7. Оціночна діяльність в Україні

Поняття та призначення оцінки нерухомості. Ціна та вартість об'єкту нерухомості. Принципи оцінки. Етапи процесу оцінки та їх характеристика. Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний. Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою різних методів. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості за допомогою методу валового рентного мультиплікатора. Метод капіталізації доходів. Способи визначення ставок капіталізації. Метод дисконтування.

Тема 8. Кредитування нерухомості

Поняття іпотеки. Класифікація та характеристики іпотечних кредитів. Основні типи іпотечних кредитів залежно від схем видачі, погашення та обслуговування: а) постійні; б) зі змінними виплатами. Послідовність надання і погашення кредиту. Особливості іпотечного кредитування. Основні етапи іпотечного кредитування. Типи цільового кредитування нерухомості. Методи фінансування нового будівництва. Методи фінансування житла, яке будується. Методи фінансування проектів засвоєння землі. Фінансування нерухомості при продажу в розстрочку. Зарубіжний досвід функціонування первинних і вторинних ринків іпотечного житлового кредиту.

Тема 9. Економіка землекористування

Загальний розмір земельного фонду України та поділ земель на категорії. Земля, як фактор виробництва. Земля, як компонент нерухомого майна. Поняття вартості земельної ділянки. Принцип дисконтування в грошовій оцінці земель. Земельна рента, її різновиди. Нормативна ціна і ринкова вартість земельних ділянок. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Земельні відносини. Складові ринку землі: ринок земельних ділянок особистого використання громадян; несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності; сільськогосподарського призначення. Розвиток оренди земель сільськогосподарського призначення.

Тема 10. Девелопмент

Види девелопмента. Стадії девелопмента: передпроектна, проектування, будівництва, реалізації. Маркетинг об'єктів нерухомості. Особливості девелопменту на ринку житла. Особливості девелопменту на ринку офісних приміщень. Особливості девелопменту на ринку торговельних площ.

Структура навчальної дисципліни

Змістові модулі та теми	Кількість годин									
	денна форма					заочна форма				
	усього	у тому числі				усього	у тому числі			
		лек	лаб	пр/сем	срс		лек	лаб	пр/сем	срс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
МОДУЛЬ 1. Управління нерухомістю (семестр 10)										
Змістовий модуль 1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні										
Тема 1.						4	1	-	-	3
Тема 2.						3.5	0.5	-	-	3
Тема 3.						3.5	0.5	-	-	3
Тема 4.						6	-	-	-	6
Разом за ЗМ 1						17	2	-	-	15
Змістовий модуль 2. Операції з нерухомістю в Україні										
Тема 5.						3	1	-	-	2
Тема 6.						3.5	0.5	-	-	3
Тема 7.						5	2	-	2	1
Тема 8.						5.5	0.5	-	2	3
Тема 9.						6	-	-	-	6
Тема 10.						5	-	-	-	5
Разом за ЗМ 2						28	4		4	20
Розрахунково-графічне завдання		-	-	-		27	-	-	-	27
Усього годин		-	-	-		72	6	-	4	62

5. Теми семінарських занять

Не передбачено

6. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Оціночна діяльність в Україні		2
2	Кредитування нерухомості		2
Разом			4

7. Теми лабораторних занять

Не передбачено

8. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Загальні положення про право власності		3
2	Управління майном		3
3	Право власності на житло		3
4	Право користування чужим майном		6
5	Основні положення та визначення економіки нерухомості		2
6	Управління ринком нерухомості		3
7	Оціночна діяльність в Україні		1
8	Кредитування нерухомості		3
9	Економіка землекористування		6
10	Девелопмент		5
14	Робота над розрахунково-графічним завданням		27
Разом			62

9. Індивідуальні завдання (ІЗ)

Розрахунково-графічне завдання: «Оціночна діяльність та кредитування нерухомості».

За змістом розрахунково-графічне завдання є письмовою формою самостійної роботи студентів, які, спираючись на теоретичні знання з дисципліни, виконують теоретичну частину(аналітичний огляд законодавчої, нормативної, інструктивної, наукової і навчальної літератури з питань операцій з нерухомості в Україні), практичну частину і оформлюють текст за відповідними вимогами. Студент виконує той варіант завдання, номер якого відповідає номеру студента за списком групи в журналі. Оформлення пояснювальної записки завдання: титульний лист, вступ за теоретичною частиною завдання, теоретичне комплексне питання (законодавче забезпечення операцій з нерухомості в Україні); теоретичне комплексне питання (операції з нерухомістю в Україні); практична частина, список джерел (обов'язково законодавчі акти України з питань операцій з нерухомістю, наукові роботи вітчизняних учених і вчених ХНУМГ імені О.М. Бекетова).

10. Методи навчання

Теоретичні, розрахункові і практичні положення дисципліни вивчаються студентами в процесі роботи над лекційним курсом, при виконанні розрахунково – графічного завдання, самостійній роботі з навчальною і науково - методичною літературою. Вивчення дисципліни «Управління нерухомістю» базується на знанні циклу загальнонаукових дисциплін, циклу професійних дисциплін, розвитку ринку нерухомості. Окремі теми дисципліни вивчаються з різним ступенем поглиблення та деталізації, що передбачено цією робочою

програмою. При цьому використовуються наступні методи навчання: словесні, наочні, практичні, репродуктивні (пояснювально-ілюстративні). Розв'язок задач. Конспектування лекцій. Самостійна робота.

11. Методи контролю

Усне опитування індивідуальне. Тестування (безмашинне та комп'ютерне). Розв'язання задач. Виконання вправ. Письмовий контроль (розрахунково-графічне завдання).

12. Розподіл балів, які отримують студенти

Залік

Поточна атестація та самостійна робота			Сума
ЗМ 1	ЗМ 2	ІЗ (розрахунково- графічне завдання)	
30 %	40 %	30 %	100%
70%			

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
74-81	C		
64-73	D	задовільно	
60-63	E		
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов’язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов’язковим повторним вивченням дисципліни

13. Методичне забезпечення

1.Методичні вказівки для самостійної роботи студентів і виконання розрахунково-графічного завдання з дисципліни «Управління нерухомістю»(для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня «спеціаліст»

спеціальності 7.03050401 – «Економіка підприємства» (за видами економічної діяльності)) / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: О.Є.Соловйова, О.В.Соловйов –Х.: ХНАМГ, 2012. – 40 с.

2. Конспект лекцій з курсу «Управління нерухомістю» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня «спеціаліст» спеціальності 7.03050401 – «Економіка підприємства»). / Харк. нац. універ. міськ. госп-ва імені О.М. Бекетова. уклад.: О.Є. Соловйова, О.В. Соловйов. — Х: ХНУМГ імені О.М. Бекетова, 2013. — 106 с.

3. Методичні вказівки для проведення практичних занять з дисципліни «Управління нерухомістю» для студентів освітньо – кваліфікаційного рівня «бакалавр» напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства. / Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад.: О. В. Васильєв, Д.О. Серьогіна. – Х.: ХНУМГ, 2014. – 12 с.

14. Рекомендована література

Базова

1. Економіка нерухомості / [Текст] навч. посібник/ А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В.Кривов'язюк.– К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
2. Кручок, С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні[Текст]: /С.І. Кручок.– К.: Урожай, 2003. – 208 с.
3. Павлов, В.І. Нерухомість в Україні: [Текст] підручник / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. – К: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
4. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. [Текст]./ Д. Фридман, Н. Ордуей; пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.

Допоміжна

1. Конституція України [Текст] : офіц.текст: [прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. із змінами, внесеними Законом України від 8 грудня 2004 р.: станом на 1 січня 2006 р.] – К.: Мін-во Юстиції України, 2006.- 124 с.-ISBN966-7630-14-5.
2. Закон України “ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні “[Текст]: від 12.07.2001 № 2658 – 14 //Відомості Верховної Ради України. – 2001. – №47, С. 251
3. Земельний кодекс України [Текст]: № 2905-III від 20.12.2001 //Відомості Верховної Ради України. – 2001. – №12. – 112 с.
4. Цивільний кодекс України [Текст]: за станом на 1 вересня 2005 року .- Х.:ТОВ «Одіссея», 2005. –424 с. – ISBN 996-633-458-5.
5. Господарський кодекс України[Текст]: офіц. текст: за станом на 20 січня 2007 р.-Х.:Одіссей, 2007.–240 с. – ISBN 966-633-516-6.

6. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою // Бюлетень про приватизацію [Текст]: 2002. – № 7. – С.49
7. Управление объединениями совладельцев многоквартирного дома (кондоминиумами) [Текст] : учеб. пособие / А.Е.Ачкасов, И.Н. Васильева, А.В.Васильев и др.; под общ. ред. И.Н. Васильевой. – Х.: НТМТ, 2009. – 220 с. – ISBN 978-617-578-006-0
8. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости [Текст]: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. / В.А. Горемыкин. – М.: 1Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002. – 804 с.

15. Інформаційні ресурси

1. Цифровий репозиторій ХНАМГ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://eprints.kname.edu.ua>
2. Дистанційний курс «Управління нерухомістю» (для студентів за спеціальністю 7.03050401 – «Економіка підприємства»./ Автор: О.Є. Соловйова // Режим доступу – <http://cdo.kname.edu.ua/course/view.php?id=1028>
3. www.rada.gov.ua – офіційний сайт Верховної ради України.

Аркуш актуалізації

Робоча програма навчальної дисципліни «Управління нерухомістю»
спеціальності 7.03050401– Економіка підприємства
на 201 /1 навч. рік переглянута та затверджена **"Без змін"**

Завідувач кафедри _____
(на якій розроблена робоча програма)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Зав. випускової кафедри _____
(за належністю напрямку / спеціальності)

_____ (Ачкасов А.Є.)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201_ року

Декан факультету _____
(за належністю напрямку / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ _____ ” _____ 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена **"Без змін"**

Завідувач кафедри _____
(на якій розроблена робоча програма)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Зав. випускової кафедри _____
(за належністю напрямку / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Декан факультету _____
(за належністю напрямку / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ _____ ” _____ 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена **"Без змін"**

Завідувач кафедри _____
(на якій розроблена робоча програма)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Зав. випускової кафедри _____
(за належністю напрямку / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ _____ ” _____ 201 _ року

Декан факультету _____
(за належністю напрямку / спеціальності)

_____ (_____)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ _____ ” _____ 201 _ року